

N. R.G. 4550/2018



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Monza, Seconda Sezione Civile, nella persona del Giudice monocratico, dott. Carlo Albanese, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 1106/2018 promossa

**DA**

**LUCA VIGNATI**, C.F. VGNLCU70L31B201Y, **STEFANO SCAFFETTI**, C.F. SCFSFN71B16F205Y, **DARIO CITTERIO**, C.F. CTTDRA67R03F704N, **LUCA BRIVIO**, C.F. BRVLCU80A29F704H, **PAOLO GORDON RUTA**, C.F. RTUPGR79D19F205M, **PAOLO BELLUSCHI**, C.F. BLLPLA71L22M052I, **GIOVANNI WALTER VILLA**, C.F. VLLGNN63S26F133W, **ANDREA DE PASCALE**, C.F. DSPNDR84A30L750D, **CLAUDIO PAOLO MARIA RIZZI**, C.F. RZZCDP50D01F205T e **P.G.S. DI BELLUSCHI PAOLO & C. S.A.S.**, C.F. e P.I. 02093950968, con sede in Cornate d'Adda, via Fornace nr. 16, in persona del legale rappresentante *p.t.*, Paolo Belluschi, tutti elettivamente domiciliati in Monza, via Italia n. 28 presso lo studio dell'Avv. Marco Dieni che li rappresenta e difende come da distinte procure poste in calce all'atto di citazione;

**ATTORI**

**NEI CONFRONTI DI**

**CONDOMINIO "FILANDA NUOVA"**, C.F. 94041710156, sito in Sulbiate, via Mandelli n. 45-63, in persona dell'amministratore *p.t.*, rag. Riccardo D'Atri, elettivamente domiciliato in Villasanta, via Alessandro Volta n. 23/B presso lo studio degli Avv.ti Davide Viganò e Dario Ippolito che lo rappresentano e difendono, congiuntamente e disgiuntamente tra loro, come da distinte procure poste in calce alle comparsa di costituzione e risposta depositate, rispettivamente, in data 26.6.2018 e 26.9.2018;

**CONVENUTO**

**Oggetto:** Impugnazione delle delibere assembleari del 26.10.2017, 11.12.2017 e 16.3.2018.

**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

Come da fogli trasmessi telematicamente in data 5.10.2020:

**Per gli attori:** *"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, in accoglimento delle domande formulate e disattesa ogni diversa e contraria istanza, pretesa ed eccezione: In via preliminare, per i motivi tutti esposti in narrativa, SOSPENDERE l'efficacia delle delibere assembleari del 26.10.2017, 11.12.2017 e 16.03.2018; Nel merito, in via principale per tutti i motivi esposti in narrativa, ACCERTARE e DICHIARARE la nullità dell'assemblea del 26.10.2017, con ogni conseguenza di legge, ovvero di*



*travolgimento delle assemblee dell'11.12.2017 e 16.03.2018. In subordine nella denegata ipotesi di non accoglimento della domanda principale, per tutti i motivi esposti in narrativa, ACCERTARE e DICHIARARE nulle e/o annullabili le assemblee dell'11.12.2017 e del 16.03.2018. In ulteriore subordine per tutti i motivi di cui in narrativa ACCERTARE e DICHIARARE nulla e/o annullabile l'assemblea del 16.03.2018 relativamente al punto 14) dell'O.d.G. Con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio, oltre spese forfettarie ex D.M. 55/14, IVA e CPA come per legge. Con riserva ex art. 183 c. 6 nr. 1 – 2 – 3 c.p.c. di ampliare e/o modificare le predette conclusioni nonché di formulare nuove istanze istruttorie all'esito delle difese di controparte. In via istruttoria, si chiede sin da ora ammettersi interrogatorio formale dell'amministratore pro tempore nonché dei precedenti amministratori avv. Daniele Tino e dott. Ferri rappresentante dello Studio Ferri Sas, su tutti i capitoli in narrativa preceduti dalla locuzione "vero che".*

**Per il Condominio Filanda Nuova:** *"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza disattesa e respinta, così giudicare:*

*IN VIA PREGIUDIZIALE DI RITO: dato atto della sussistenza e validità della clausola compromissoria contenuta nel regolamento condominiale prodotto da parte attrice sub doc. 13) (artt. 9 e 7), accertare e dichiarare la propria carenza di giurisdizione e/o comunque la propria incompetenza a decidere della presente controversia;*

*IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO: rigettare le domande tutte di parte attrice in quanto infondate in fatto e in diritto per i motivi tutti di cui in narrativa.*

*Con vittoria delle spese di lite".*

### IN FATTO

Con l'instaurazione del presente giudizio gli attori in epigrafe, nella qualità di proprietari di alcune unità abitative e box posti all'interno del Condominio "Filanda Nuova" sito in Sulbiate, via Mandelli n. 45-63, hanno impugnato le delibere condominiali assunte nelle date del 26.10.2017, 11.12.2017 e 16.3.2018 deducendo:

- i. la "nullità assoluta dell'assemblea del 26.10.2017" in quanto "autoconvocata da una parte di condomini – a ciò non legittimati – e svoltasi in contrasto con le norme di legge";
- ii. la nullità/annullabilità "dell'assemblea del 11.12.2017 per omessa convocazione di tutti gli aventi diritto";
- iii. la nullità/annullabilità "delle delibere dell'11.12.2017 e 16.03.2018 in relazione al conteggio dei millesimi di composizione e di votazione delle stesse";
- iv. la nullità/annullabilità "del punto 14 dell'Assemblea del 16.03.2018 per omessa informazione preventiva ai condomini circa la portata ed il contenuto dell'accordo di mediazione".

Nel costituirsi il Condominio ha eccepito a propria volta, in via pregiudiziale e preliminare, l'improponibilità delle impugnazioni proposte per la presenza, all'art. 9 del regolamento condominiale avente natura contrattuale, di una clausola compromissoria per arbitrato irrituale applicabile a tutte le liti che fossero insorte tra i condomini, ivi comprese quelle di impugnazione delle relative delibere assembleari, e, nel merito, l'infondatezza di tutti i motivi di censura sollevati in citazione.

Stante la natura documentale della controversia, effettuati una serie di rinvii al fine di agevolare una soluzione transattiva che, pur di fatto mai raggiunta, più d'una volta era parsa assai vicina ad una positiva conclusione, previa trattazione scritta dell'udienza del 5.10.2020, precisazione delle conclusioni come in epigrafe a cura di entrambe le parti ed assegnazione dei termini di legge per il deposito degli scritti difensivi conclusionali, la causa è stata trattenuta in decisione.



## IN DIRITTO

Gli attori, proprietari di distinte unità immobiliari facenti parte del Condominio “Filanda Nuova”, sono stati interessati nel corso degli ultimi anni da problemi di infiltrazione di acqua proveniente dal tetto condominiale.

Al fine di indagarne le ragioni e la derivazione causale, su iniziativa del Condominio era stato espletato il procedimento per A.T.P. R.G. n. 4250/2015 a conclusione del quale il consulente nominato dal Tribunale aveva compiutamente illustrato tutti i vizi e i difetti costruttivi che lo avevano inficiato nonché gli interventi necessari per porvi rimedio.

A seguito del deposito di tale relazione tecnica, il Condominio si era attivato per deliberare l’effettuazione dei lavori di rifacimento del tetto così come indicati dal perito ed avallati dal proprio tecnico di fiducia, geom. Daniele Comi, indicando a tal fine l’assemblea tenutasi in data 12.5.2017 nel corso della quale era stato deliberato ed approvato, nei limiti di quanto di specifico interesse in questa sede, il seguente ordine del giorno:

1. **“Esamina e valutazioni delle ditte scelte nell’assemblea del 06 arile 2017 in relazione al computo metrico estimativo elaborato dal Geom. Daniele Comi. Incontro conoscitivo delle imprese attraverso la proposizione di domande. Valutazione, discussione e decisione nel merito dell’affidamento all’impresa appaltatrice”.** Nel contesto di tale punto **i lavori erano stati affidati “alla ditta Edil progress snc per un importo di € 305.000,00 iva esclusa”**;
2. **“Attuazione dei lavori, tempistiche, creazione del fondo, finanziamento e modalità di pagamento all’impresa. Decisione da assumersi previa informativa dell’amministratore sulle disposizioni di legge previste per i lavori di ristrutturazione”**;
3. (...).”

Successivamente a tale delibera ne erano seguite altre quali, ad esempio, quelle tenutesi nelle date del 6.6.2017, 29.6.2017 e 9.8.2017 nel corso delle quali si era discusso e deliberato sulle modalità di finanziamento dei lavori, il cui importo era in effetti assai rilevante, e sull’eventuale prosecuzione del giudizio di merito a seguito del deposito dell’ A.T.P..

In data 18.9.2017 si era svolta un’ulteriore assemblea separatamente impugnata dai medesimi condomini - eccezion fatta per Claudio Paolo Maria Rizzi - nell’ambito del procedimento giudiziale n. 1106/2018, parimenti assegnato al presente organo giudicante ed anch’esso in fase decisoria, con cui era stato deliberato quanto segue: **“I condomini confermano la volontà di effettuare le opere di intervento al tetto così come definite con l’ATP depositata nella procedura RG 425012015 e chiedono l’annullamento della delibera del 12.05.2017. Chiedono che venga fornita dalla Edil Progress un preventivo a corpo e un preventivo a misura delle opere da eseguirsi. In relazione al preventivo a misura si chiede alla Edil Progress di indicare i margini (in percentuale) dell’aumento a cui potrebbe essere soggetto il preventivo. Si chiede all’Ing. Sala/Comi/Franzoni di fornire il computo metrico allegato all’ATP e tutta la relativa documentazione ATP affinché la società appaltatrice indichi i chiarimenti in merito alla differenza del costo e di eventuali opere previste dal CTU e fornisca anche gli ultimi due bilanci e le coperture assicurative da RC professionale, data l’urgenza si chiedono che questi chiarimenti vengano forniti con celerità, massimo ove possibile 10 giorni e pubblicati sul sito a cura dell’Amministratore. A seguito dell’acquisizione verranno valutati i preventivi e le opere da eseguire e verranno sottoposte a nuova deliberazione. In ogni caso il nuovo preventivo dovrà rispetto all’ATP fornire spiegazioni sulle migliorie/innovazioni, se presenti, poiché quest’ultime sono a carico di chi le usufruisce secondo l’utilizzo e in quale misura, in base al progetto depositato in Comune, si chiede di sospendere tutte le procedure di recupero credito fino a nuova deliberazione, che vedrà la presenza del Geom. Comi e dell’Edil Progress. Per quanto concerne i pagamenti ai Professionisti all’Aw. Tino verrà pagato subito l’importo dovuto all’80% e al Geom. Comi verrà versato subito il 10%**



e il resto a SAL, mentre per i lavori di rifacimento del tetto verrà accantonato il 10% per procedere al futuro pagamento in sei rate mensili”.

Senza voler entrare nel merito di tale delibera, come detto già oggetto di separata impugnazione ed il cui giudizio è del tutto carente dell'eccezione preliminare di cui a breve si farà cenno, è sufficiente rilevare in questa sede come proprio tale “annullamento”, a cui ha fatto seguito il blocco di ogni attività volta al rifacimento del tetto condominiale già oggetto del procedimento per A.T.P. espletato *ante causam*, abbia innescato a catena l'impugnazione pressoché consequenziale e integrale di tutte le ulteriori delibere condominiali emanate sul punto, acuendo oltre soglia il contrasto già piuttosto acceso tra i condomini che, ad ogni buon conto, sarebbe stato opportuno provare a sopire piuttosto che alimentare.

Effettuate tali premesse, peraltro necessarie per far comprendere il clima su cui si è innestato il presente così come l'altro giudizio attualmente in fase decisoria, ritiene il Tribunale effettivamente fondata - e, per ciò solo, assorbente rispetto a tutte le ulteriori censure di merito sollevate in comparsa - l'eccezione preliminare con cui il Condominio ha dedotto l'applicabilità all'impugnativa in esame dell'art. 9 - denominato “*Controversie*” - del regolamento contrattuale prodotto dagli attori al documento n. 13, esteso alle liti riguardanti l'impugnazione delle delibere assembleari per espresso richiamo contenuto nell'art. 7 del medesimo regolamento denominato “*Impugnazione delle delibere*”, secondo cui, per quanto di specifico interesse in questa sede: “*Per la risoluzione di tutte le eventuali controversie inerenti ai rapporti condominiali tra condomini, prima di adire le vie legali è fatto obbligo di rivolgersi ad un arbitro unico che, dispensato da qualsiasi formalità di legge giudicherà secondo equità. Le decisioni di tale arbitro devono ritenersi vincolanti e inappellabili. Ora per allora viene designato l'Avv. Massimo Colangelo, con sede presso il condominio “La filanda” int. n. 9, in Sulbiate (MI). Qualora vi sia un conflitto di interesse con lo stesso, le parti avranno facoltà di designare di comune accordo un altro arbitro, in caso di disaccordo, faranno richiesta al Presidente del Tribunale di Monza di designare un arbitro a ciò destinato. Per quanto riguarda il regolamento di diritti indisponibili, tale procedura deve intendersi facoltativa e non obbligatoria (...)*”.

Gli attori, preliminarmente dolendosi che una tale eccezione non sia mai stata svolta nei precedenti giudizi, circostanza, per la verità, che assai poco rileva ai fini del decidere potendo al più impedire al Tribunale, nell'ipotesi in cui non sia stata allegata e neppure si evinca dagli atti prodotti nelle altre sedi, di pronunciarsi sulla relativa questione (o, comunque, incidere, come si esplicherà all'esito di questa trattazione, sulla ripartizione tra le parti delle spese di lite), ne hanno lamentato la non applicabilità in quanto “*contra legem*”: nel dettaglio, siccome ai sensi dell'art. 1138 comma 4 c.c. le norme del regolamento condominiale “*in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118, secondo comma, 119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137*” e siccome tale ultima norma “*delinea l'azione giudiziaria come unica via per l'impugnazione delle delibere assembleari*”, la clausola compromissoria, “*per il combinato disposto degli artt. 1137 e 1138 cod. civ. non può certamente ritenersi valida nel caso di specie*” (cfr. da ultimo a pagina 4 della comparsa conclusionale).

Di più, a loro dire, la clausola, che presupporrebbe un conflitto di interessi dell'arbitro indicato, presenterebbe ulteriori profili di illegittimità in relazione alla normativa posta a tutela del consumatore in quanto, “*trattandosi di regolamento condominiale contrattuale, le norme ivi contenute sono etero-imposte all'acquirente il quale, acquistando l'immobile (per uso personale e non per esercitarvi attività commerciale), rivestirebbe il ruolo di consumatore. In forza di tale qualificazione, le norme derogatorie della competenza, ai sensi dell'art. 33 lett. t del codice del consumo, pena la nullità relativa, andrebbero approvate singolarmente e sottoscritte come previsto dalla stessa normativa a tutela del consumatore*”.

Orbene, iniziando dalla prima censura, in realtà, come giustamente osservato dalla difesa del convenuto, l'art. 1138 ultima comma c.c., secondo cui “*le norme del regolamento non possono in alcun*





*modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137”* va letta ed interpretata nella misura in cui un regolamento condominiale, sia esso contrattuale - come pacificamente è nel caso di specie - oppure di diversa natura, non può in alcun modo vietare o impedire l'impugnabilità della delibera assembleare; ciò, però, non può ovviamente significare che l'impugnativa, sempre proponibile, debba necessariamente proporsi in sede giudiziale e non possa, piuttosto, essere oggetto di una clausola compromissoria sicché, come ripetutamente affermato dalla Suprema Corte di Cassazione, è legittima la norma regolamentare che preveda una clausola compromissoria con il correlativo obbligo di impugnare le relative delibere innanzi all'organo designato in quanto lo stesso art. 1137 c.c., secondo comma, c.c. nel riconoscere ad ogni condomino dissenziente la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del Condominio, non pone alcuna riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri di tali controversie, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 c.p.c. (cfr. in tal senso da ultimo Cass. Civ., 15.12.2020, ordinanza n. 28508).

Deve, pertanto, astrattamente ritenersi valida anche una norma del regolamento condominiale che deferisca ad arbitri l'impugnazione avverso le delibere assembleari viziate da nullità e/o annullabilità, senza che rilevi in senso contrario, in relazione alla tutela assicurata dall' art. 1137 c.c. sopra citato, l'impossibilità per gli arbitri di sospendere la esecuzione della delibera impugnata, potere sempre invocabile innanzi al giudice ordinario ai sensi dell'art. 700 c.p.c., né la prevista rimessione della nomina di uno degli arbitri al Condominio, la cui inerzia è superabile con ricorso al Presidente del tribunale competente ex art. 810, 2° comma, c.p.c. (cfr. in tal senso Cass. Civ., 5.6.1984 n. 3406 e Cass. Civ., 10.1.1986 n. 73) che, nel caso in esame, è parimenti previsto.

Ciò che occorre verificare è piuttosto se, sulla base della formulazione letterale dell'articolo sopra riportato (per l'interpretazione del quale, come si vedrà, un ruolo preminente è svolto dall'art. 7 del medesimo regolamento), esso possa concretamente estendersi anche all'impugnazione delle delibere condominiali assunte dal Condominio ovvero se, come sostenuto dagli attori, abbia un oggetto assai più limitato e ristretto.

Orbene, è opinione del Tribunale che proprio la seguente formulazione letterale: *“tutte le eventuali controversie inerenti ai rapporti condominiali tra i condomini”*, pur in assenza della coniugazione “e” tra le locuzioni *“condominiali”* e *“condomini”*, sia l'indice più manifesto della compromettibilità in arbitri anche delle controversie, quale quella in esame, che vedano contrapposti una parte dei condomini, da un lato, ed il Condominio, dall'altro, il quale, come noto, non ha una propria personalità giuridica autonoma e separata rispetto a quella dei relativi partecipanti sicché, a ben vedere, neppure può considerarsi, pur volendosi dare atto di una sua pur attenuata autonomia, un soggetto giuridico distinto dai singoli condomini.

Ma, a dire degli attori, proprio la formulazione utilizzata nel regolamento contrattuale presupporrebbe l'applicazione della clausola ai soli rapporti di “vicinato” e di “convivenza” condominiale e non anche all'ipotesi di azione esercitata da uno o più condomini nei confronti del Condominio. A supporto di tale interpretazione deporrebbero una serie di elementi incontrovertibili, sia di carattere puramente letterale che strettamente interpretativo ai sensi degli artt. 1362 e segg. c.c.: in sostanza, l'intenzione delle parti che lo avrebbero redatto sarebbe stata quella di sottrarre alla giurisdizione ordinaria solo quella serie di possibili controversie per così dire “bagatellari” relative a rapporti di vicinato non comprendendosi, altrimenti, il motivo per il quale sia stata utilizzata l'espressione dettagliata *“controversie inerenti ai rapporti condominiali tra condomini”* in luogo di un'altra, omnicomprensiva, quale *“tutte le controversie”*.

Il Tribunale non condivide tale approccio ermeneutico, ritenendolo estremamente riduttivo sia sulla



scorta delle locuzioni letterali concretamente utilizzate dai predisponenti sia sulla base degli ulteriori elementi testuali di confronto che emergono dal medesimo contesto regolamentare.

Difatti, pur dovendosi dare atto che l'utilizzazione di una diversa declinazione letterale avrebbe presumibilmente agevolato – e non di poco – l'interpretazione, veicolandola con maggiore affidabilità, proprio l'utilizzazione dell'aggettivo indefinito “*tutte*” associato alle locuzioni controverse inerenti “*ai rapporti condominiali tra condomini*” appare seriamente in contrasto con l'interpretazione riduttiva enucleata dagli attori i quali, a ben vedere e non è dato sapere sulla scorta di quali ulteriori dati testuali, hanno ritenuto opportuno delimitarne l'applicazione solo alle controversie relative ai rapporti di vicinato (o, comunque, ad altre bagatellari anch'esse piuttosto indefinite) le quali, però, altrettanto indiscutibilmente sono solo una minima parte e non certamente “*tutte*” le controversie che possono riguardare i “*rapporti condominiali tra condomini*”.

Del pari, non pare potersi dubitare che, sulla scorta di quanto oggetto di censura in atto citazione, le tre delibere assunte dall'assemblea ed impugnate in questa sede tendessero alla risoluzione di questioni concernenti specificamente tutti i condomini e i loro rapporti patrimoniali (uno, in particolar modo, generatore dell'intero contenzioso ancora in essere) se si considera che con quella del 26.10.2017 era stato revocato il precedente amministratore e nominati il successore ed i consiglieri, con quella del 10.12.2017 era stato riconfermato nella carica lo Studio Ferri s.a.s. di Ferri Christian, approvato il bilancio preventivo 2017/2018 ed il relativo riparto, incaricato il geom. Tornitore di inoltrare all'amministratore un preventivo per la verifica della natura delle infiltrazioni provenienti dal tetto condominiale ed avallata la partecipazione del Condominio a due procedimenti di mediazione relativi ad altrettanti contenziosi in essere con i medesimi attori e, infine, con quella del 16.3.2018, tralasciando gli altri punti non specificamente rilevanti ai fini dell'impugnativa, oltre ad essersi autorizzata la partecipazione ai procedimenti di mediazione relativi alle precedenti impugnative giudiziali, si era rettificata la precedente delibera con riferimento al preventivo di spesa per la gestione 2017/2018 ed all'incarico conferito al geom. Tornitore.

Insomma, è difficile negare che, nel caso di specie, tutte le delibere assembleari impugnate riguardassero e concernessero la risoluzione (o, per meglio dire, il tentativo di risoluzione) di “*un rapporto condominiale*”, in particolar modo quello relativo alle infiltrazioni provenienti dal tetto.

Ma, anche volendo prescindere da tale sforzo ermeneutico che il Tribunale ha ritenuto opportuno effettuare a scanso di equivoci, una tale interpretazione, già fondata sui dati emergenti dal testo letterale dell'articolo indagato, può ritenersi definitivamente confermata da quanto riportato nel precedente art. 7, denominato “*Organi di rappresentanza ed amministrazione*” e, in particolar modo, dal sottoparagrafo intitolato “*Impugnazione della delibera*”, che così recita: “*Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, comprese gli assenti, gli astenuti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza. Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario può fare ricorso alla procedura arbitrale sotto descritta o ove ve ne sia impedimento direttamente all'Autorità Giudiziaria. Il ricorso, sotto pena di decadenza, deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro 30 giorni dalla data dell'assemblea, per gli assenti i trenta giorni decorrono dalla data di ricevimento del verbale. La procedura sospende in ogni caso i termini di legge fino alla data di emissione del lodo*”.

Ponendo particolare attenzione al testo sottolineato e riportato in grassetto (aggiunte, assenti nel testo originario, ma riportate in questa sede semplicemente per richiamare una maggiore attenzione del lettore), è davvero arduo negare che, se il ricorso all'autorità giudiziaria è effettuabile solo nell'ipotesi in cui vi sia “*impedimento*” ad accedere alla “*procedura arbitrale*”, una tale procedura sia necessariamente sostitutiva del (nonché prioritaria rispetto al) ricorso giudiziario e, per di più, obbligatoria e non già meramente facoltativa come si evince - seppure *a contrario* - dalle seguenti locuzioni, già sopra richiamate, riportate dal medesimo art. 9 immediatamente dopo l'indicazione del



nominativo dell'arbitro e della procedura di nomina del sostituto in caso di conflitto di interesse: (...)

**Per quanto riguarda il regolamento di diritti indisponibili, tale procedura deve intendersi facoltativa e non obbligatoria**".

E, si badi bene, per procedere direttamente al ricorso giudiziale, stante l'obbligatorietà e, comunque, la priorità attribuita al ricorso arbitrale, sarebbe stato onere degli attori documentare l'impedimento - e la relativa tipologia - a potervi accedere, attività - è il caso di aggiungere - neppure abbozzata in questa sede.

La difesa attorea ha tenuto anche a rimarcare l'impossibilità pratica di accedervi in quanto, essendo stato indicato quale arbitro unico l'Avv. Massimo Colangelo, egli stesso condomino, ciò lo avrebbe necessariamente posto in una condizione di conflitto di interessi, per di più *ab origine* o per così dire "presunta" quantomeno con riferimento all'impugnazione delle delibere condominiali.

Anche in tal caso, però, è davvero arduo opinare della valida operatività del meccanismo sostitutivo previsto dalla disposizione in oggetto.

A tale situazione è, infatti, agevolmente possibile ovviare avendo il medesimo art. 9 previsto che, "(...) *Qualora vi sia un conflitto di interesse con lo stesso, le parti avranno facoltà di designare di comune accordo un altro arbitro, in caso di disaccordo, faranno richiesta al Presidente del Tribunale di Monza di designare un arbitro a ciò destinato*". Ed a nulla rileva l'incapacità *ab origine* dell'Avv. Colangelo a svolgere la funzione demandatagli essendo tale conflitto d'interessi limitato all'impugnativa delle delibere assembleari che, però, non esauriscono a trecentosessanta gradi l'intero ambito delle controversie condominiali compromettibili secondo quanto previsto dall'art. 9.

Né, a ben vedere, l'improponibilità originaria della domanda può ritenersi in qualche modo "sanata" dall'intervenuto espletamento in corso di causa del procedimento di mediazione obbligatorio previsto dal d. lgs. n. 28/2010.

E' evidente, infatti, che trattasi di due rimedi distinti e separati sia quanto alla procedura di instaurazione e decisione sia quanto alla natura del provvedimento conclusivo, affatto sovrapponibile, essendo per di più la mediazione una mera condizione di procedibilità della domanda giudiziale proposta in questa sede.

Si aggiunga che, se i due rimedi dovessero effettivamente ritenersi sostitutivi l'un l'altro, se ne dovrebbe anche trarre una sostanziale disapplicazione dell'obbligatorietà del ricorso all'arbitrato previsto dagli artt. 7 e 9 con conseguente facoltà di scelta attribuita a ciascun singolo condomino impugnate il quale, a seconda della specifica esigenza da soddisfare, della celerità e/o di qualsivoglia altra valutazione meramente soggettiva od opportunistica, potrebbe scegliere a proprio piacimento l'una o l'altra strada senza alcun limite di sorta.

Da ultimo, sempre al fine di supportare la dedotta non applicabilità di tale clausola, gli attori ne hanno lamentato la vessatorietà ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera t) del d. lgs. n. 206/2006, secondo cui si presumono vessatorie, fino a prova contraria, "*le clausole che hanno per oggetto, o per effetto, di: (...) sancire a carico del consumatore decadenze, limitazioni della facoltà di opporre eccezioni, deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria, limitazioni all'adduzione di prove, inversioni o modificazioni dell'onere della prova, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi*", omettendo in tal caso di considerare che, se può essere legittimo lamentarne la vessatorietà nei riguardi del professionista predisponente che intenda valersene, non altrettanto pare legittimo sostenere nell'ambito di un giudizio, quale quello in esame, tra condomini che vede tra i propri protagonisti solo consumatori, essendo stata la presente impugnativa proposta da e nei confronti di soggetti (i condomini, da un lato, ed il Condominio, dall'altro, per l'appunto), appartenenti alla medesima categoria "non professionale" ed esclusivamente definibili "consumatori".



La natura negoziale della decisione assumibile dall'arbitro, non essendo in discussione che si tratti, nel caso di specie, di un arbitrato irrituale, comporta l'assoluta improponibilità delle impugnazioni oggetto del presente giudizio e l'assorbimento di tutte le ulteriori censure.

Venendo, da ultimo, alla ripartizione tra le parti delle spese di lite, ritiene il Tribunale che il comportamento del Condominio, che giammai aveva eccepito (e trattasi di eccezione in senso proprio) nei pregressi giudizi la sussistenza della clausola arbitrale, così inducendo i condomini a ritenere che non intendesse avvalersene, e la oggettiva novità della questione siano elementi più che idonei a giustificare l'integrale compensazione tra le parti costituite.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Monza, Sezione II Civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- accerta e dichiara l'improponibilità in sede giudiziale di tutte le impugnazioni proposte stante la clausola compromissoria per arbitrato irrituale prevista dal combinato disposto degli artt. 7 e 9 del regolamento condominiale di natura contrattuale;
- dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite rispettivamente sostenute.

Così deciso in Monza in data 31 gennaio 2021

Il Giudice

Dott. Carlo Albanese

